

Déposition d' « Entre Taude et Bellebranche »

Enquête publique sur le PLUI de la Communauté de Communes de Meslay-Grez Octobre 2020

« Notre association étant implantée sur 3 communes du Sud de la Communauté de Communes de Meslay-Grez, nous n'avons conduit notre analyse de terrain que sur ces 3 villages et leur campagne : Bouère, Grez en Bouère et St Brice

Cependant de nombreuses critiques relevées localement sont d'ordre général et remettent en cause globalement le PLUI ...s'il était mis en œuvre en l'état. »

I – Des zones de développement humain respectueuses de l’environnement.

Extrait du PADD définissant les besoins en logements du PLUI (P.9)

« Le scénario de développement démographique définit par le PLUi du Pays de Meslay-Grez propose une croissance annuelle moyenne de **0.95%**. Cette projection correspond à la tendance observée sur les années 1999-2011. Lors de l’élaboration du PLUi, les élus et acteurs locaux consultés ont fait le choix de maintenir cet objectif (initialement défini par le SCoT) qui semble répondre à la dynamique d’attractivité résidentielle croissante du territoire (croissance annuelle moyenne de +0.2% entre 1982 et 1990 et de +0.8% entre 1990 et 1999.) Ainsi, le projet de territoire projette l’arrivée de 1700 nouveaux habitants sur le territoire de l’intercommunalité sur les 10 années d’effectivité du PLU. »

Alors que la loi fait obligation aux communes de diminuer le grignotage des terres agricoles le Scot, puis le PLUI réussissent le tour de force de prendre comme croissance annuelle un taux de 0.95% alors qu’à la meilleure époque du territoire, il n’était que de 0.8%. On ne comprend d’ailleurs pas l’ancienneté des chiffres qui ont permis de justifier ce taux énorme (1999). Comme vous pourrez le constater ci-dessous la croissance constatée **par l’INSEE entre 2012 et 2017 n’a été que de 0.1% !**

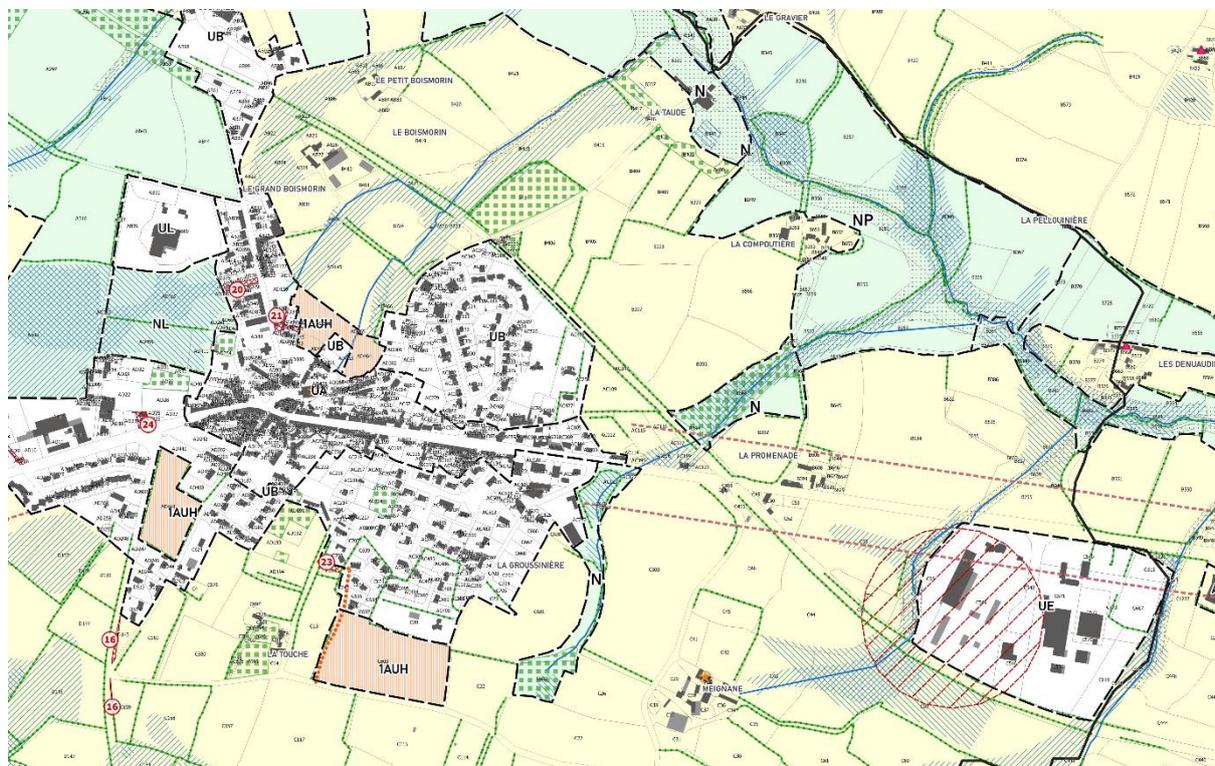
Source INSEE

Population	CC du Pays de Meslay-Grez
Population en 2017	13 953
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2017	33,1
Superficie en 2017, en km ²	421,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	0,1

Les communes disposent donc mécaniquement **d’une réserve sur évaluée d’un facteur 10** qui leur permettra très largement d’accueillir dans les années futures toute population qui souhaiterait s’installer. L’idée ici n’est pas de refaire une bataille perdue lors de l’adoption du SCOT, mais cette non prise en compte de la réalité démographique du territoire doit vous inciter **à être très exigeants sur la compatibilité des zones retenues** avec 1) l’environnement 2) le monde agricole (Pas de hameaux détournés... en simili zone à urbaniser) et 3) une bonne évaluation des risques industriels.

1 - l'urbanisation à Grez en Bouère

1-1 – Les contraintes d'urbanisation liées à la présence de deux usines SEVESO : Brenntag et Aprochim



Le PLUI ne prend en compte que les effets létaux **« significatifs »** du site SEVESO seuil haut. Ce terme semble particulièrement abstrait et réducteur lorsque l'on sait que pour les pompiers le risque létaux a été défini **dans un rayon de 1800m** (PPRT) et arrive au cœur du bourg de Bouère quand il englobe totalement celui de Grez. Si la pollution d'Aprochim n'est pas létale (du moins immédiatement) elle a au moins démontré qu'un accident sur le site pouvait avoir des répercussions **à plus de 5km du site** et des effets très forts dans un rayon supérieur à un 1km avec des répercussions sur la santé puisque des habitants ont eu des taux de PCB dans leur sang supérieur au seuil à risque.

Un incident sur Brenntag serait catastrophique pour les habitants des deux villages.

Avoir fait le choix du développement de telles activités ne peut être sans conséquence sur l'urbanisation des deux bourgs et la zone à risque définie par le PLUI ne peut se limiter à la seule usine Brenntag et son environnement immédiat.

Afin de se développer, sans accroître le risque industriel du fait d'un développement des zones U en direction du site industriel, Grez en Bouère doit s'interdire de se développer vers l'Est et la commune de Bouère vers l'Ouest. Cela est d'autant plus raisonnable que les deux communes disposent de zones d'expansion potentielles beaucoup moins exposées.

1-2 Les zones à urbaniser de Grez en Bouère

Les zones à urbaniser ont été choisies plutôt dans l'enveloppe du bourg (urbanisation des dents creuses) ce qui conduit à densifier l'habitat. Ces choix nous semblent pertinents

1-3 Le problème des parcelles de la Groussinière

Ces parcelles ont été intégrées dans la zone urbaine lors de l'ancien PLU alors même que le bénéficiaire de l'époque faisait partie de la famille du maire en poste.

Ce conflit d'intérêt ayant été soulevé trop tard, il a néanmoins conduit la préfecture à annuler par deux fois l'autorisation de lotir.

Nous considérons que le maintien de ces parcelles dans la zone urbaine du PLUI :

- Valide des décisions illégales,
- Met à bas une limite d'urbanisation historique : la petite route remontant de la marbrerie,
- Et surtout permet de mener une expansion du bourg en direction du site industriel SEVESO seuil haut.

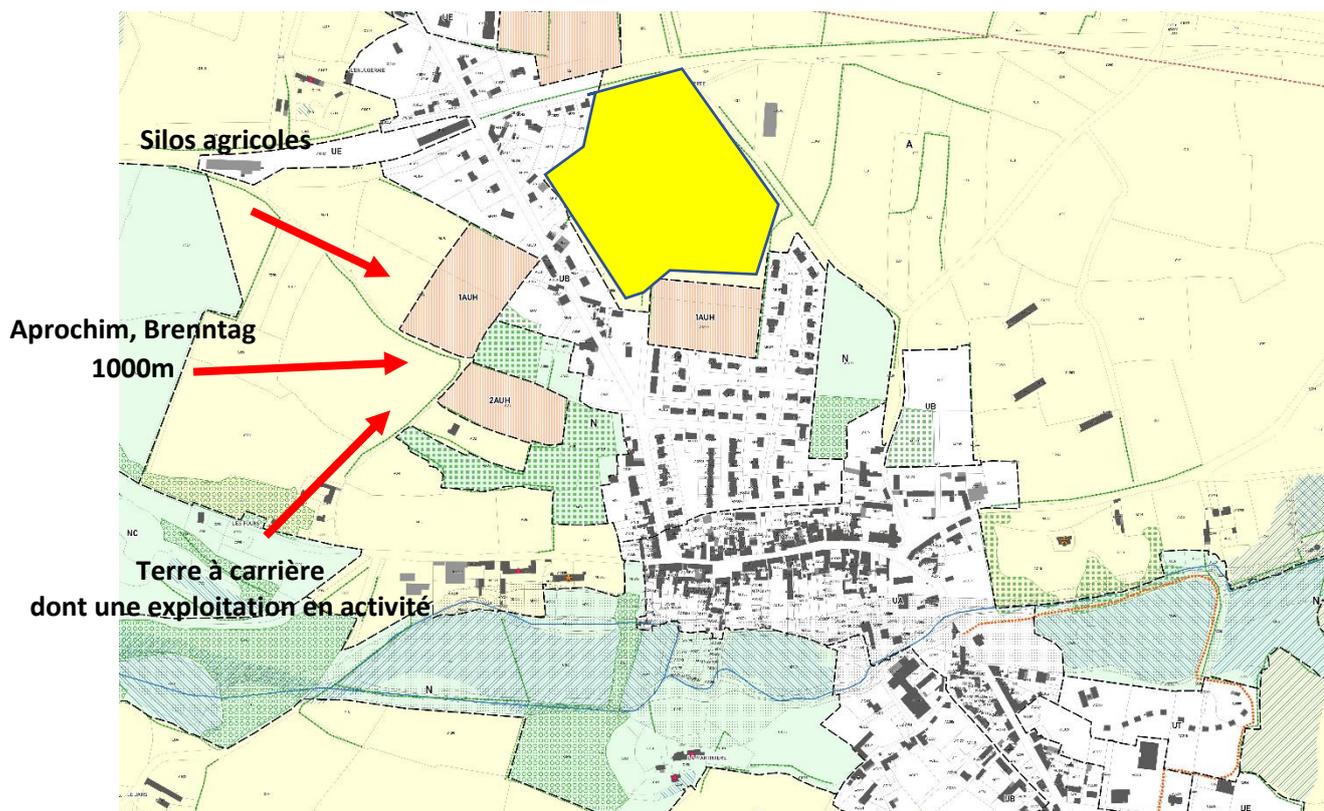
Entre Taude et Bellebranche demande donc la requalification de ces terres en zones agricoles

1-4 Les hameaux

Nous n'avons constaté que très peu de STECAL et tous de petites tailles.

2 – L'urbanisation à Bouère

2-1 - Le bourg



Sur ce plan extrait du dossier, il a été ajouté les différents risques. Ils mettent en évidence que les deux zones 1 AUH et 2 AUH situées à l'Ouest de la commune sont soumises à plusieurs nuisances graves qui sont propres à rendre difficile la vie des habitants à cet endroit.

- Le risque majeur est celui d'Aprochim et surtout de Brenntag. Pour les pompiers, il existe un risque majeur dans un rayon de 1800m. Cela forme un cercle qui va jusqu'à l'école de Bouère. **Il faut donc autant que possible éviter l'urbanisation à l'Ouest de la commune.**
- L'autre incohérence majeure est de **maintenir des terres à carrière dans le PLUI à moins de 200m de ces futures zones d'habitation.** On entérine ainsi, dans le cas où les différents projets verraient le jour, d'impossibles cohabitations.
- Avenir des silos ? Actuellement en sommeil suite à un accident, s'ils venaient à reprendre du service, ils génèrent à cet endroit une activité intense à certaines périodes de l'année. Ces silos réceptionnant les récoltes ils produisent de vraies nuisances pour le voisinage : nombreux tracteurs, moteurs ventilant le silo.

La zone que nous avons colorée en jaune serait beaucoup plus pertinente. Plus près de l'école et des commerces, **on peut y accéder par des voies douces contrairement aux deux zones envisagées qui entraîneront mécaniquement des déplacements en voiture supplémentaires.** Elle reste dans l'enveloppe urbaine actuelle en ne dépassant pas la limite d'urbanisme que constitue la petite route qui contourne Bouère. Elle est cohérente avec les précédentes extensions de Bouère et dispose ainsi de tous les réseaux.

Nous demandons donc le retrait de ces deux zones à urbaniser situées à l'ouest de Bouère.

1-2 Les hameaux

Extrait du PADD du PLUI

« Le PLUi, conformément au SCoT du Pays de Meslay-Grez, interdit le mitage des terres agricoles. Aucune nouvelle construction non liée à l'usage agricole ne sera permise en milieu agricole. » (p.31)

Extrait du DOO – Prescription 29

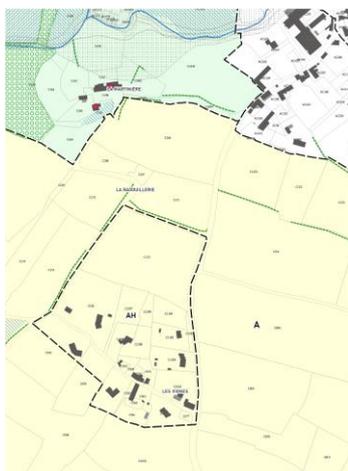
« Afin d'éviter le mitage par l'étalement des hameaux et de préserver l'activité agricole, un recensement et une analyse multicritères de ces hameaux devront être réalisés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. Un encadrement strict de leur urbanisation devra être adapté au cas par cas. »

Cette prescription 29 éclairée par l'extrait du PADD pose bien le principe de l'interdiction du mitage, l'urbanisation d'un hameau devant être l'exception. Dans tous les cas il est désormais établi qu'un hameau ne peut se développer que dans son enveloppe afin de ne pas consommer d'espace agricole et de ne pas entraver l'agriculture (distance de retrait pour l'épandage par exemple).

En réalisant deux enveloppes « très » lâches autour des hameaux du Bourgneuf et des Vignes la commune **accapare 3.1 ha de terre agricole** dans lequel il n'existe aucune contrainte de densité. La commune a fait clairement le choix d'urbaniser le secteur entre les Vignes et le Bourg mais **décide de partir du hameau pour éviter de déclarer cette urbanisation en 1AU** et surtout d'échapper aux règles de densité posées par le DOO. Il faut par ailleurs préciser que le hameau des Vignes est dans le fuseau d'une conduite de gaz qui recommande de ne pas augmenter les densités de population... et que sa sortie sur la départementale est très dangereuse.

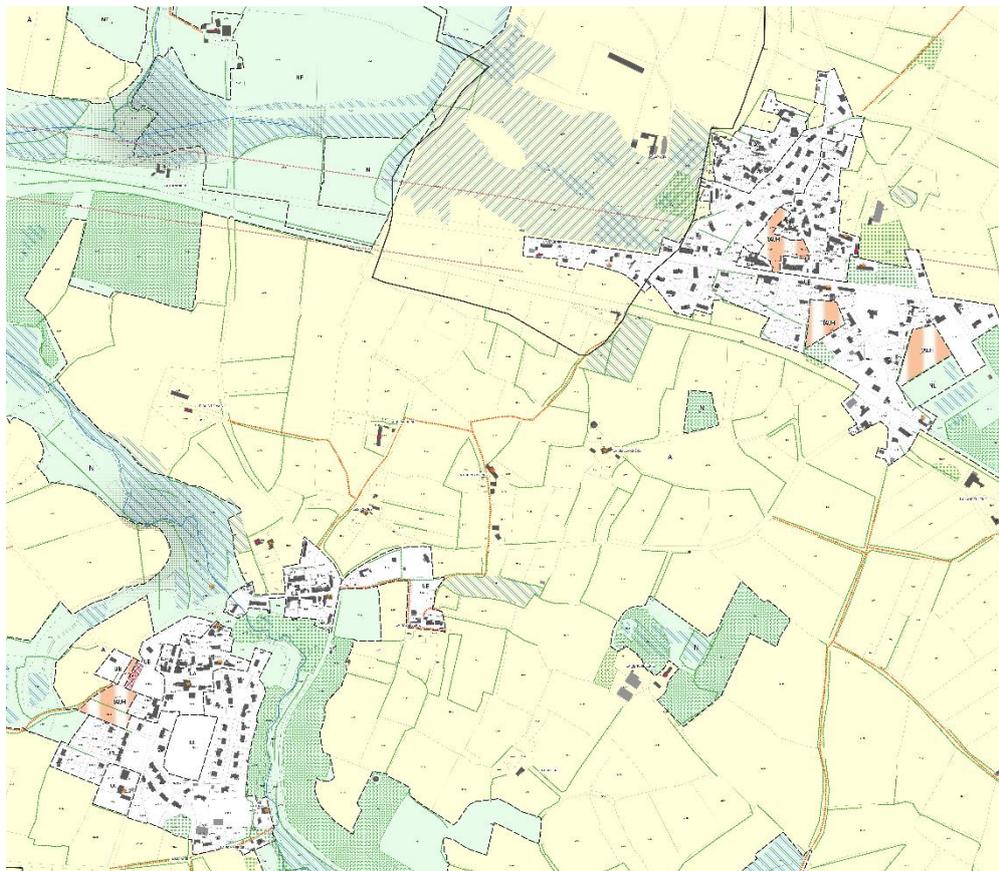
Il s'agit là d'un contournement pur et simple du DOO, du PADD et des objectifs de protection des terres agricoles. Il s'agit simplement pour la commune de disposer d'un stock de grands terrains constructibles ... **une forme de concurrence déloyale vis-à-vis des communes qui auront respecté le DOO** et l'objectif de réduction du grignotage de l'espace agricole.

A l'instar de la CDPENAF, nous demandons la modification de ces « STECAL » afin d'y réduire la consommation de terre agricole.



3 – L'urbanisation à St Brice

3-1 - Le bourg



Urbanisation en dent creuse, création de cheminement doux pour rejoindre les deux pôles d'urbanisation. La politique d'urbanisation nous semble cohérente avec l'objectif de maîtrise de la consommation des sols.

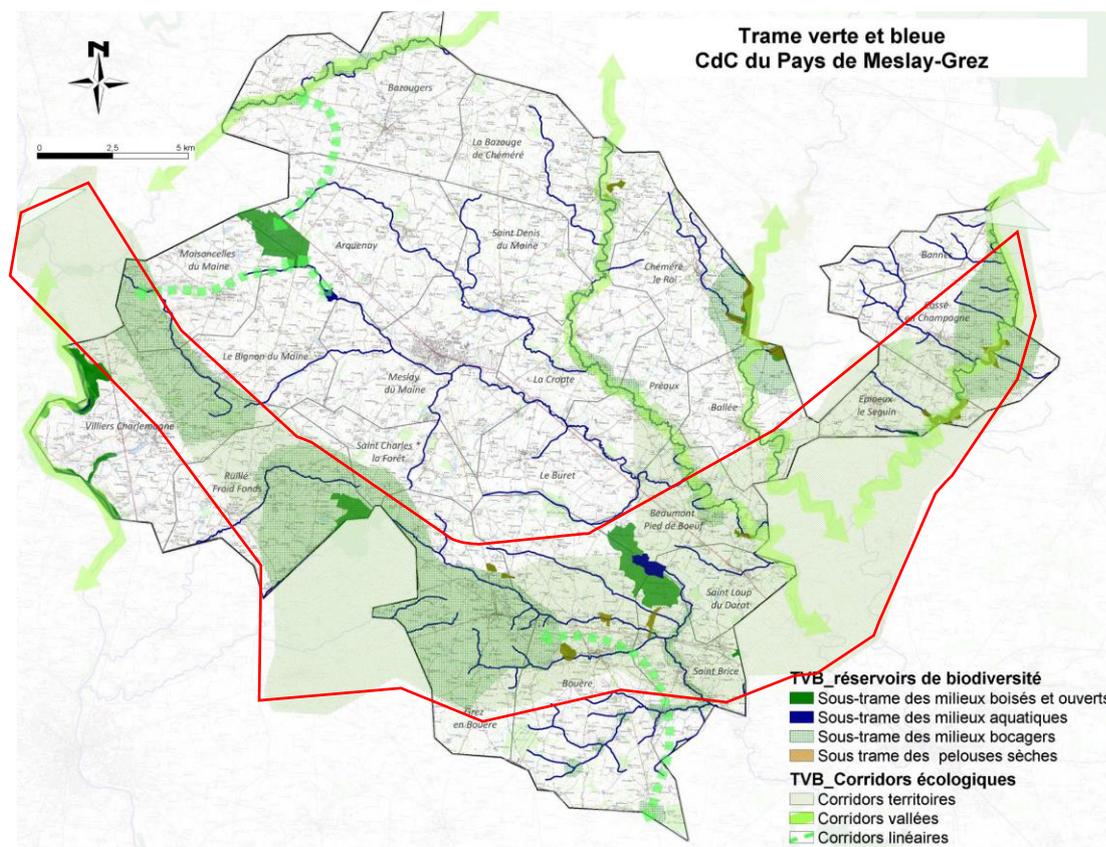
2-2 Les hameaux

Un seul hameau est concerné par un STECAL mais il est de petite taille, existe depuis longtemps et ne permet pratiquement aucune construction nouvelle.

II – Des zones Agricoles et Naturelles (A et N) à protéger ...efficacement.

1 - Les corridors, les haies et les chemins.

Carte extrait du DOO 2016



P.26 Sous-trame des milieux bocagers : (...) Son caractère diffus fait qu'il est généralement peu pris en compte par les outils réglementaires (...). Cet ensemble s'inscrit dans un axe (arc de cercle) plus étendu partant du bocage du Loiron et remontant jusqu'au bocage des Coëvrons. (...)

Prescription 22 - Sous-trame des milieux bocagers

Dans ces secteurs, les communes tiennent compte lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme et pour les opérations d'aménagement des recommandations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Pays de la Loire (SRCE).

Prescription 23

1) Corridors Territoires

Le réseau bocager situé dans l'arc de cercle allant de Maisoncelles-du-Maine à Cossé-en-Champagne est conservé autant que possible. La Collectivité cherche lors de ses opérations d'aménagement à renforcer et à reconstituer le linéaire de haies plus lâche et de qualité moindre.

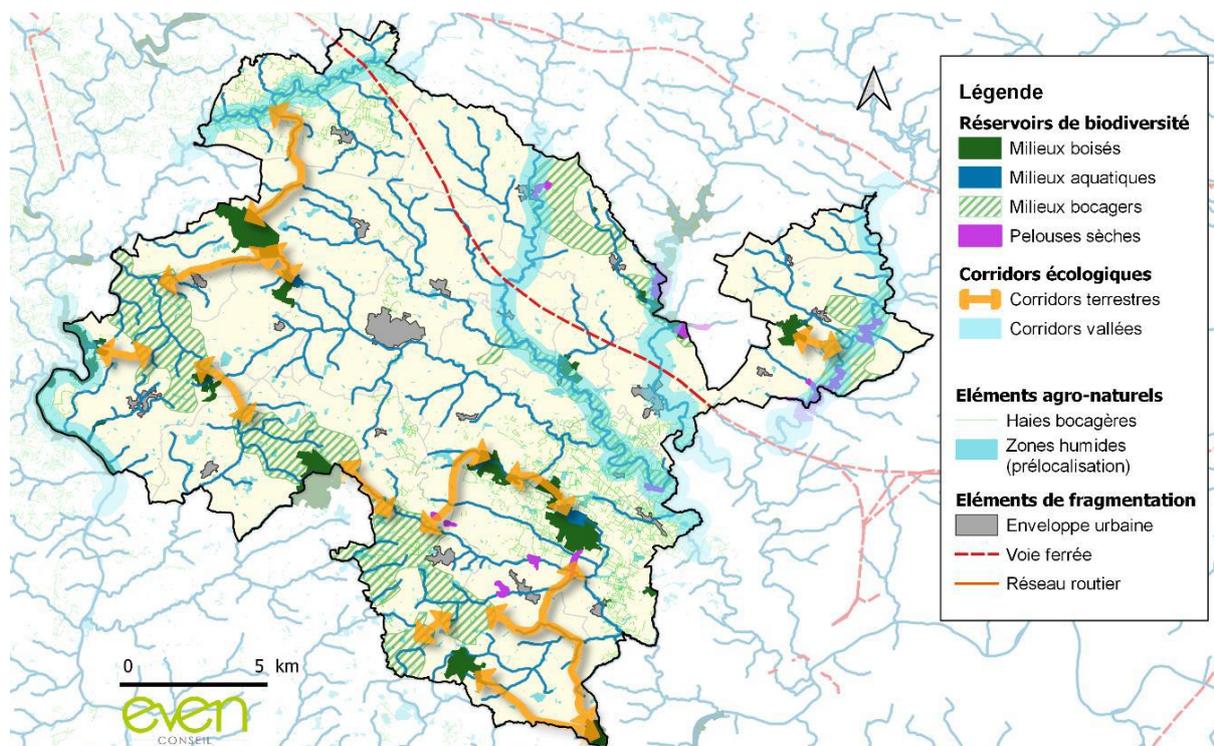
2) Bocage et espaces boisés associés

Les haies bocagères identifiées remarquables par leur intérêt doivent faire l'objet d'une protection. Leur intérêt relève de plusieurs valeurs : fonctionnelle, productive, patrimoniale...

Synthèse du DOO

Le scot impose une protection importante du bocage et crée la notion de corridor espace (enveloppe rouge que nous avons ajoutée sur la carte). Il **demande une protection importante des haies** dans ce corridor et même que la collectivité **contribue à son renforcement**.

Carte extrait du PADD du PLUI



On est passé dans le DOO d'un corridor-espace à une symbolisation linéaire dans le PADD. Cela lui enlève toute substance. On ne sait plus quelle est sa largeur. Par ailleurs, il ne remonte

plus vers l'Erve n'assurant donc pas de protection à un corridor très important reliant deux natura 2000 (Erve et Basses vallées angevine.)

La perte de surfaces protégées au titre des corridors espaces est beaucoup trop importante pour que le PADD du PLUI soit compatible avec le DOO. Il est indispensable que ces corridors soient redéfinis beaucoup plus précisément et rétablis là où ils ont disparu.

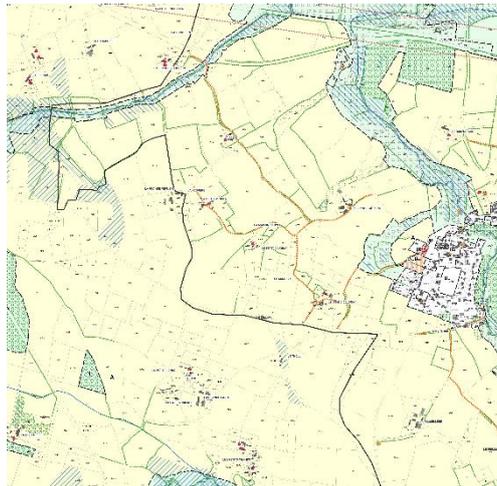
Par ailleurs le PADD reprend bien p.36 qu'il conviendra dans le PLUI de « *préserver au maximum les connexions écologiques entre les réservoirs liés aux différents milieux, il s'agira de **mettre en valeur, restaurer et remettre en bon état les continuités écologiques**. Le projet prévoit ainsi de maintenir les fonctionnalités des corridors écologiques « terrestres » et « vallées (...) en préservant les éléments constitutifs de ce maillage (haies, boisements, zones humides, prairies).* »

P.37 le PADD affirme qu' « *il est question de valoriser le bocage en tant qu'élément identitaire du territoire et facteur de biodiversité. **Par le biais d'un inventaire des haies bocagères**, les haies à forts intérêts (écologique, hydraulique, paysager) seront identifiées et protégées afin de préserver la fonctionnalité et densité du maillage. Le PLUI mobilisera pour cela les outils règlementaire dont il dispose, tel que la protection des éléments paysagers pour des motifs d'ordre paysager ou patrimonial. **Il sera notamment question d'obliger, en cas d'arrachage d'une haie protégée, une replantation au minimum dans un linéaire de même longueur et d'une fonctionnalité écologique équivalente**. Il s'agira également de rechercher lors des opérations d'aménagement le renforcement et la reconstitution du linéaire bocager plus lâche et de qualité moindre.*

Il convient de remarquer ici :

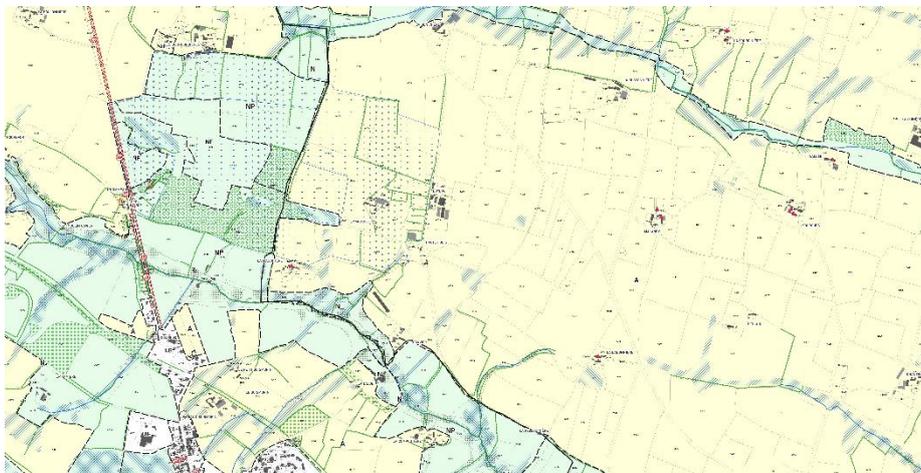
Qu'aucun inventaire de haies n'a été mené de façon professionnelle. Cette absence d'inventaire professionnel sape à la base toute politique de protection des haies par le biais du PLUI et est contraire au DOO

Ainsi sur les communes de Grez en Bouère, Bouère et St Brice l'inventaire a été mené par des élus de bonne volonté. Ces inventaires sont assez fouillés sur Saint Brice et Grez en Bouère et très faibles sur la commune de Bouère. (cf en annexe un document où nous avons reporté des haies oubliées sur une exploitation bouérillonne). Dans tous les cas, il ne s'agit que d'un inventaire linéaire ne cherchant aucunement une approche qualitative des différentes haies. Analyse qui aurait pu permettre une réglementation plus fine selon le type de haies.



Bouère

St Brice



Grez

Bouère

La conséquence de cette absence d'inventaire professionnel assumé, c'est que le corridor espace qui relie Grez à St Brice est rompu sur la commune de Bouère. Il n'y a donc pas de corridor protégé. Le PLUI est donc sur ce point incompatible tant avec son PADD qu'avec le SCOT.

Enfin il est étonnant que dans le cadre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme le PLUI n'ait prévu qu'un seul type de protection sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune qui peut se résumer ainsi :

- Principe du maintien
- plantation dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), de fonctionnalité équivalente et avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol. Dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique, la replantation devra être réalisée de manière privilégiée sur la même unité foncière où est implantée la haie détruite.

Précisons ici que l'autorisation d'arracher n'est pas assez précise, concrète : 1 seule entrée par parcelle, de telle taille. Quelle longueur de linéaire déconnecté pourrait être autorisé à l'arrachage si les replantations permettaient d'en reconnecter d'autres ? Enfin préciser que la replantation doit être effective avant arrachage, réalisée dans les règles de l'art avec une obligation de reprise dans les x ans en cas d'échec de la plantation.

En effet dans les corridors et les milieux bocagers le DOO et le PADD du PLUI insistent sur l'importance de protéger **mais aussi de restaurer**. En ne choisissant qu'un seul mode de protection sur l'ensemble du territoire le PLUI ne prend pas en compte la spécificité des espaces fragiles à protéger. Le bocage est aujourd'hui discontinu. Une véritable protection se doit donc d'assurer une reconnexion entre les haies.

Les espaces bocagers et corridors n'existent (un peu) que sur les documents graphiques mais n'ont aucune substance réglementaire. Une compensation supérieure (fois deux ou trois) sur les corridors espaces est indispensable pour à la fois assurer une meilleure protection de l'existant mais aussi la réfection du bocage. En **n'édicte pas une règle spécifique pour les corridors et les espaces bocagers**, le PLUI n'a pas mis en œuvre le principe de protection et de préservation spécifique à ces espaces édictés par le SCOT. Le PLUI n'est donc pas sur ce point compatible avec le SCOT...

Enfin, il faut souligner que les chemins pédestres sont les grands oubliés des documents graphiques. Par leur maillage ancestral du territoire, ils sont très souvent les corridors les plus efficaces. Appartenant aux communes, ils sont le réceptacle idéal d'actions de plantation ou de revalorisation des haies. Ils sont aussi, comme le seront les haies une fois protégées, un moyen très puissant pour les communes de maîtriser leur territoire. Par ailleurs, à l'heure des cheminements doux, il est impensable de ne pas réaliser l'inventaire de ceux que nous disposons déjà afin de penser dans un deuxième temps à en créer de nouveaux.

Les documents graphiques doivent impérativement faire apparaître les chemins pédestres.

2–Une Constructibilité trop permissive en zone naturelle

Extrait du règlement du PLUI

2-1 -les changement de destination

En zone N et A

Art 1 (...)

2.1. Les Changements de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le **changement de destination soit à usage d'habitation** ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m² à la date d'approbation du PLUi**,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de **récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et charpenté, voire couvert**,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.
- que la destination finale du bâtiment relève de l'habitation ou de l'équipement collectif et d'intérêt général ;

La réglementation est la même en Zone A et en Zone N. En soit cela pose problème car si le territoire agricole se doit de gérer les interactions entre habitants et agriculteurs, la zone N se doit de limiter les nuisances humaines sur des espaces définis comme fragiles et à protéger.

En zone N le changement de destination ne devrait pouvoir avoir lieu que pour **des bâtiments clos et couvert** de type traditionnel (pierres, ...). Ceci afin d'éviter l'apparition de logements dans des annexes construites relativement récemment ce qui est une forme de constructibilité détournée.

2-2 Les agrandissements

En zone N et A

*L'adaptation, la réfection et l'**extension mesurée** de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :*

- que l'extension ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances).
- que cette extension **ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.**
- que la superficie de l'extension soit :
 - **limitée à 50%** de l'emprise au sol de la construction principale pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi,
 - limitée à 50 m² d'emprise au sol pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100 m², dans une limite de **80% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLUi.

Art 5 – (Hauteur)

(...) En zone A, AH, ADA : La hauteur maximale des constructions non agricoles **ne peut excéder 9 mètres**. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Les possibilités d'agrandissement sont très importantes.

1 - Pour un grand logement elle pose la question de la constructibilité, **particulièrement en zone naturelle**. Surtout lorsque l'on sait qu'un PLU est finalement assez souvent révisé. A raison de 50% tous les 10 ans et la possibilité d'ajouter un étage... le bâtiment peu prendre des dimensions très importantes peu compatibles avec la zone naturelle. Cela est contraire au règlement même qui prévoit une « **extension mesurée** ».

2 – Pour un petit logement de 50m² sans étage, cela revient finalement à pouvoir rehausser l'existant tout en doublant presque la surface au sol. De non habitable par une famille, il le devient largement. N'y a-t-il pas là au-delà du problème de l'extension mesurée, création d'un logement supplémentaire... pourtant interdit par le règlement lui-même ? En tout cas il y a un changement de nature du bâtiment de part sa taille même.

Exemple :

$$[50\text{m}^2 (\text{logement initial}) + 50 \times 0.8 (\text{extension au sol})] \times 2 (\text{création d'un étage}) = 180\text{m}^2$$

Il convient de réaffirmer fortement que les zones naturelles **ne sont plus des lieux de construction**. On achète un bien adapté à sa situation familiale, on entretient, on rénove et ... on agrandit à la marge. Si ce bien devient trop éloigné de nos besoins, on en change. La nature ne peut plus être la variable d'ajustement.

Il convient donc de fixer en Zone Naturelle une limitation des agrandissements à 30% de la surface au sol. Des règles permettant de tripler les surfaces habitables en zone naturelle sont incompatible avec le scot.

2-3 les annexes

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière
- **que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 50m²**
- **l'emprise au sol maximale des piscines (bassin) ne devra pas excéder 50m².**

Il s'agit de préciser s'il s'agit de **l'emprise totale des annexes à construire ou de l'emprise cumulée avec celles existantes**. Cela est important car s'il s'agit seulement des annexes à construire, leurs constructions pourraient permettre de dépasser le seuil des 80m² et donc de demander à terme un changement de destination... lors d'un nouveau PLU.

Enfin la **création de piscines est incompatible** avec la vocation des zones N et pour le moins la surface de plancher autorisée est énorme.